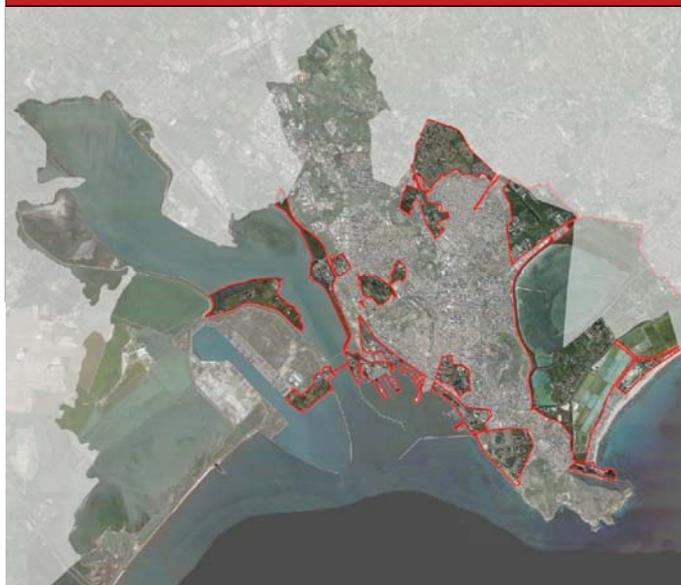




COMUNE DI CAGLIARI  
ASSESSORATO DELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA DELLO SVILUPPO URBANISTICO



## **PROGETTO GUIDA NUOVO STADIO SANT'ELIA E RELATIVE CONNESSIONI URBANE**

DIRIGENTE	Ing. SALVATORE FARCI
PROGETTISTA	Arch. LAURA PERETTI
CONSULENTI	Ing. BARBARA CADEDDU Ing. LAURA PISU
COLLABORATORI	Arch. ERIK INGVERT Arch. DANIELE POCE

## **RELAZIONE GENERALE**

CONSEGNA            09/10/2019  
REV                    .

## **RELAZIONE GENERALE**

Progetto Guida Art. 62 delle NTD del PUC vigente

Nuovo stadio S.Elia e relative connessioni urbane

## **INDICE**

Premessa e obiettivi del Progetto Guida

1. Stato Attuale. Componenti ambientale, storico culturale e insediativa

1.1 Assetto ambientale

1.2 Assetto storico culturale

1.3 Assetto insediativo

1.4 Indirizzi per il progetto previsti dal PPR

2. Criticità e potenzialità dell'ambito di interesse

3. La proposta per l'affidamento della concessione per la realizzazione e gestione in condizioni di equilibrio economico finanziario del nuovo stadio Sant'Elia, ai sensi dell'art. 1 comma 304 della Legge di Stabilità 2014 - Variante 2018

3.1 I pareri della seconda CDS

4. Criticità della proposta della Società Cagliari Calcio - Sintesi

5. Il Progetto Guida. Indirizzi

6. Le Unità minime funzionali



ASSESSORATO DELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA E DELLO SVILUPPO URBANISTICO

Conferire carattere urbano, pubblico agli edifici e ai luoghi che senza sarebbero soltanto privati. Urbanizzare il privato, questo è il concetto: assorbito, cioè nella sfera del pubblico.[...] La periferia delle città metropolitane, vero centro, paradossalmente, della vita futura della città, sarà fatta di questi spazi che, senza retorica della rappresentatività formale, diventeranno i luoghi di interesse comune. Questo è il compito dei progettisti pubblici nella moderna progettazione della città fare di questi luoghi intermedi né pubblici né privati ma esattamente l'opposto, spazi non sterili [...] Spazi di pertinenza ambigua sono oggi i più significativi nella vita sociale quotidiana, in quanto diverse tribù urbane possono usarli e appropriarsene in modo variabile.

E. de Sola Morales, Città Tagliate, Lotus Quaderns.



## PREMESSA E OBIETTIVI DEL PROGETTO GUIDA

Il Progetto Guida "Nuovo Stadio Sant'Elia e connessioni urbane" risponde agli Indirizzi programmatici e operativi per l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI per l'ambito classificato nel PUC vigente come **sottozona GP1, aree pertinenziali stadio Sant'Elia** (unità cartografiche 2c, 2d, 2e e 2f), disciplinata dall'art. 64- QN15 Borgo Sant'Elia, Su Siccu, e ha come **obiettivo** prioritario quello di delineare specifiche **prospettive di sviluppo economico, occupazionale e sociali su scala metropolitana**.

Il progetto del nuovo stadio e delle aree circostanti costituisce, infatti, una opportunità di trasformazione da inquadrare in un più generale programma di rigenerazione urbana e riequilibrio territoriale già avviato dalla Amministrazione comunale.

La proposta del Cagliari Calcio ricade in un contesto dallo straordinario valore storico e paesaggistico che ricomprende l'insediamento di Sant'Elia con il suo Lungomare, già oggetto di numerosi interventi e programmi pubblici, che il Progetto Guida dovrà mettere a sistema, immaginando **nuove relazioni e agevolando la riqualificazione del tessuto urbano**. Quest'ultimo caratterizzato da un sistema insediativo debole, risultato di un processo di accumulazione e segregazione socio-spaziale che ha generato spazi non definiti e irrisolti.

Ed è proprio dal pensare e utilizzare come categoria progettuale i "**vuoti**" (fisici e di senso), che il Progetto Guida si propone di ricomporre la frammentazione che ha contribuito ad alimentare degrado diffuso degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio, disagio sociale, insicurezza e stigmatizzazione.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno dunque non solo essere coerenti con i valori paesaggistici ed ambientali del contesto, ma contribuire a conseguire la rigenerazione dell'intera zona, definendo un **nuovo rapporto tra la residenza, i grandi contenitori urbani e le nuove strutture produttive/servizi**.

Già il Piano Corti (2000) recitava:

*"Il tema è lavorare sulle connessioni, ricondurre Sant'Elia a parte della città e contemporaneamente far ritrovare alla città un affaccio privilegiato. Indispensabile, dunque, chiudere una maglia di viali urbani, in grado di stabilire una relazione diretta tra le parti, che garantisca quella complessità di spazio, usi e fruizioni che è propria della città."*

Appare chiaro che occorre introdurre dei principi di "urbanità" attraverso la costituzione di uno specifico rapporto tra spazi vuoti e pieni, considerando i primi quali elementi di connessione e conformazione degli altri attraverso strade, viali, parchi, piazze, ecc., luoghi riconoscibili dal carattere collettivo, dove possa avvenire una fruizione continua e differenziata che faciliti forme di appropriazione da parte delle comunità locali.



FIG.1 Immagine tratta dal PUC di Cagliari - Piano per progetti, elaborazione originale Prof. E.A. Corti -2000

Così, **Rem Koolhaas** - OMA, autore del Concept Master Plan per Sant'Elia, elaborato nel 2006 su incarico della Regione Sardegna e mai realizzato, dichiara:

*"Il degrado urbano è un postulato della marginalità fisica e sociale a cui il quartiere è costretto sin dalla sua fondazione. Crediamo nella possibilità di superare questa condizione di "alterità" rispetto alla città attraverso una serie di azioni di tipo urbanistico, architettonico e sociale che tendano alla ricostruzione di una **condizione urbana "normale" ma di alto profilo qualitativo**, che innalzi la qualità della popolazione residente e favorisca l'insediamento di nuove famiglie. Proponiamo la riconnessione del quartiere alla città da realizzarsi **portando la città nel quartiere** piuttosto che attraverso la costruzione di nuove strade. Ciò significa ripristinare la continuità dei percorsi trasversali tra Sant'Elia e l'area dello stadio\Monte Mixi\ Amisicora attualmente interrotta dal Viale Ferrara che, disegnata con una sezione autostradale, costituisce una barriera tra la città e il quartiere. (..) Proponiamo lo spostamento del baricentro del quartiere in un nuovo grande spazio pubblico da realizzarsi tra lo stadio riformato, il Museo Betile e il complesso del Favero connesso alla città dal nuovo lungomare e dalla promenade del nuovo Viale Ferrara. Proponiamo l'articolazione di una maglia ordinatrice dello spazio aperto che sia capace di governare la qualità del disegno del suolo e la mutua collocazione delle nuove residenze".*

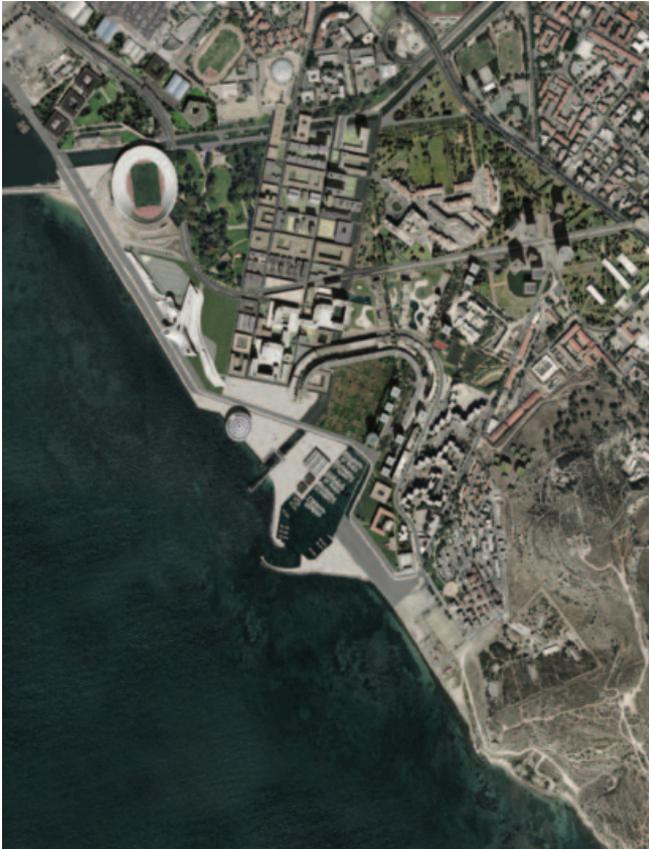


FIG.2 Immagine del Concept Master Plan per Sant'Elia - OMA 2007

Secondo questa logica, la concezione di stadio che si vuole promuovere non è quella di un "fatto isolato", piuttosto di un luogo urbano, perfettamente integrato con i quartieri limitrofi e la città, accessibile pedonalmente e servito da un sistema di trasporto pubblico efficiente, con aree di parcheggio diffuse, completato da residenze e uffici, attività commerciali e strutture ricettive (che garantiscano servizi di alta qualità funzionali, oltre che al quartiere, all'intera città).

Di fronte al rischio di una definitiva separazione e ghettizzazione di un territorio dalle straordinarie potenzialità in termini demografici (vi risiedono circa 6300 persone tra il borgo nuovo e vecchio) e posizionale (distante dal centro della città consolidata circa 4 km), il Progetto Guida fornisce un masterplan a regia pubblica teso ricomporre in un disegno organico la frammentazione fisica e sociale che da sempre caratterizza questa parte di città pubblica.



## 1. STATO ATTUALE. COMPONENTI AMBIENTALE, INSEDIATIVA E STORICO CULTURALE

### 1.1 ASSETTO AMBIENTALE

Con riferimento al PPR, il territorio di Cagliari è compreso nell'Ambito 1, denominato "Golfo di Cagliari". La scheda descrittiva dell'Ambito 1, evidenzia che questo è caratterizzato da un complesso sistema paesistico territoriale unitario in cui si riconoscono almeno tre grandi componenti tra loro strettamente interconnesse: il sistema costiero dello Stagno di Cagliari-laguna di Santa Gilla, la dorsale geologico-strutturale dei colli della città di Cagliari e il compendio umido dello stagno di Molentargius, delle saline e del cordone sabbioso del Poetto.

Nella tabella che segue si riportano i beni paesaggistici e i vincoli riferibili all'area secondo quanto disciplinato dagli artt. 142 e 143 del D.Lgs. 42/2004, come modificato dal D.Lgs. 157/2006 ed elencati all'art. 17 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale:

La Fascia Costiera.	Descrizione del vincolo: PPR approvato con D.P.G.R. 24.05.2006 N. 46, - "Fascia Costiera" – Bene Paesaggistico tipizzato e individuato nella cartografia del PPR ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006 n. 157. La Fascia Costiera è disciplinata dagli artt. 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R.	Per quanto riguarda le interferenze con la "Fascia Costiera", bene paesaggistico di insieme, si fa presente che il Piano di Zona rientra tra gli interventi non assoggettati al vincolo di inedificabilità di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.P.R. in quanto trattasi di Piano di Lottizzazione efficace in parte attuato all'interno di zona omogenea C immediatamente contigua al tessuto urbano consolidato e rappresenta a tutti gli effetti un contesto territoriale già compromesso da notevoli opere di urbanizzazione nonché da edificazione programmata all'interno del quale non sono più preminenti i valori ambientali e soprattutto non è evidente il rischio di compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.
---------------------	--	---



ASSESSORATO DELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA E DELLO SVILUPPO URBANISTICO

<p>Fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina.</p>	<p>Descrizione del vincolo: L'art. 10 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 45/1989 sottopone a vincolo di integrale conservazione e di conseguenza al vincolo di inedificabilità i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia marina; il suddetto articolo esclude dal vincolo gli stessi territori ricadenti nelle zone omogenee C contermini agli abitati così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti in base al D.A. 2266/U/83 del 20/12/1983 (D.A. 2266/U/83, Decreto Floris).</p>	<p>L'art. 10 bis della L.R. 45/1989 specifica al comma 2 che il vincolo di inedificabilità non trova efficacia nel caso di aree interessate da piani attuativi già convenzionati che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989; nello specifico dunque anche le aree di pertinenza del Piano di Zona "Su Siccu - S. Elia" sono escluse dal vincolo di inedificabilità in quanto trattasi di "Piano Particolareggiato" il cui iter ha preso avvio negli anni '70 con il "Piano Particolareggiato Zone Su Siccu - S. Elia", 1973, e per il quale nel corso degli anni si è data attuazione rispettivamente con il Piano Particolareggiato zone Su Siccu - S. Elia del 1989 e le più recenti varianti al P. di Z. del 1998 e del 2002</p>
<p>Assetto ambientale: Sistema a baie e promontori, falesie e piccole isole</p>	<p>Descrizione del vincolo: Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.P.G.R. 24.05.2006 N. 46, - "Sistema a baie e promontori, falesie e piccole isole" - Bene Paesaggistico tipizzato e individuato nella cartografia del PPR ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006 n. 157.</p>	<p>Le componenti di paesaggio con valenza ambientale sono disciplinate dagli artt. 17, 18, 21, 22, 23 e 24 delle N.T.A. del P.P.R</p>
<p>Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate: Oasi permanenti di protezione faunistica</p>	<p>Descrizione del vincolo: Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.P.G.R. 24.05.2006 N. 46, - "Oasi permanente di protezione faunistica Oasi del Molentargius" istituita con L.R. 23/98.</p>	<p>Le componenti di paesaggio con valenza ambientale sono disciplinate dagli artt. 33, 37, 38, 39, 40 delle N.T.A. del P.P.R.</p>



ASSESSORATO DELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA E DELLO SVILUPPO URBANISTICO

<p>Il D.M. "Promontorio S. Elia" e il "Cagliari - Zona antistante il Convento dei Mercedari - Bonaria".</p>	<p>Descrizione del vincolo: Decreto Ministeriale, Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Promontorio di S. Elia in comune di Cagliari ex 1497/39 – Promontorio S. Elia (Cagliari), 26.04.1966, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 183 del 25.07.1966, Decreto Ministeriale, Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona antistante il Convento dei Mercedari, sita nell'ambito del comune di Cagliari ex 1497/39 – Zona Antistante il Convento dei Mercedari (Cagliari), 11/02/1961, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 22.02.1961.</p>	<p>I Decreti Ministeriali riportati pur riconoscendo che la zona è di notevole interesse pubblico in quanto facente parte di un quadro naturale di incomparabile bellezza, non comportano un "divieto assoluto di costruibilità o, comunque, di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge", ma impongono l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, il progetto relativo agli interventi che si intende realizzare.</p>
<p>La Riserva naturale ai sensi della L.R. 31/89, "Capo S. Elia".</p>	<p>la Riserva Naturale "Capo S. Elia", la quale risulta allo stato attuale completamente inclusa all'interno della Rete Ecologica Regionale, rientra tra le aree di interesse naturalistico previste dalla L.R. 31/89</p>	
<p>Fascia dei 150 m del canale di San Bartolomeo</p>	<p>Descrizione del vincolo: art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" e dell'art. 17, comma 3, lett. h) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, riparali, risorgive e cascate, ancorché temporanee".</p>	



## 1.2 ASSETTO STORICO-CULTURALE

Costituiscono l'Assetto Storico-Culturale le aree, gli edifici, i manufatti e i beni paesaggistici che hanno definito l'organizzazione del territorio nei processi storici di lunga durata, la rete infrastrutturale storica e le aree di paesaggi culturali caratterizzanti l'identità del territorio.

In particolare sono considerati beni identitari, i beni caratteristici del paesaggio culturale sardo che, unitamente ai valori immateriali, consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda, del suo paesaggio e della sua identità. Ai sensi del Piano Paesaggistico regionale, tra questi rientrano:

a. Aree caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di valenza storico culturale, tra le quali:

- Archeologie industriali e aree estrattive;
- Architetture e aree produttive storiche.

b. Aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale, tra le quali i luoghi caratterizzati da forte identità in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.

L'intera area delle Saline, con la sua storia è uno degli elementi fortemente rappresentativi dell'identità storico-culturale della città di Cagliari.

L'area conserva al suo interno percorsi, canali storici e importanti esempi di archeologia industriale: gli edifici della Città Del Sale sorta alla fine del 1900 accanto al canale La Palma sul modello dei villaggi industriali e minerari, le strutture per il lavoro (officine, impianti e fabbriche), le idrovore e i ponti in ferro.

## 1.3 ASSETTO INSEDIATIVO

Il sistema insediativo dell'ambito di riferimento per il progetto si struttura in relazione alle dominanti ambientali della dorsale del promontorio di Sant'Elia, delle zone umide costiere e del lungo mare Poetto.

In relazione ai confini del Progetto Guida si considera l'abitato che si colloca tra il canale di San Bartolomeo a nord, il quartiere di San Bartolomeo a est e il Borgo nuovo S.Elìa a sud, comprendendo al suo interno le dotazioni residenziali del quartiere fino al Parco degli Anelli e ai servizi del lungomare e del porto per la piccola pesca.

Il nuovo borgo Sant'Elìa si caratterizza per essere figlio della L.167/26, che configura il primo strumento urbanistico in materia di "edilizia residenziale pubblica e dei servizi connessi: il PEEP (Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare). L'iter di definizione del quartiere, che si sviluppa a ovest del nucleo storico (borgo vecchio) prende avvio nel 1973, con il Piano di Zona "Su Siccù – S. Elìa", rimodulato nel 1979 e successivamente nel 1998 e 2002. L'attuazione del PdZ comincia nel 1977 con la costruzione del complesso Del Favero e prosegue tra il 1980 e il 1999,

lasso di tempo durante il quale, in momenti diversi, vengono realizzati il complesso delle cosiddette "Lame" (1984-1988), gli edifici denominati "Anelli" (1984 - 2000), situati lungo la via Schiavazzi e le "Torri" (1980-1999)– edifici multipiano, tra il viale S. Elia e la via Schiavazzi.

Il quartiere di San Bartolomeo, oltre il viale S. Ferrara, viene inserito nel perimetro del PdZ nel 1991.

Lo Stadio Sant'Elia, in uso alla società Cagliari Calcio fino al 2012, viene inaugurato nel settembre del 1970, dopo la conquista dello scudetto da parte dell'U.S. Cagliari e oggi la sua funzione viene assolta dallo stadio temporaneo di calcio e di atletica leggera.



FIG.4 *La città consolidata, cresciuta senza inglobare l'ambito di interesse*

#### **1.4 INDIRIZZI PER IL PROGETTO PREVISTI DAL PPR**

L'intera area dello stadio è classificata nel PPR - Aree Speciali (Grandi attrezzature di servizio pubblico per l'istruzione, sanità, ricerca e sport) disciplinate dagli articoli 99,100 e 101 delle relative N.T.A.:

Art.99 - Aree speciali. Definizione. Le aree speciali comprendono le grandi attrezzature di servizio pubblico per l'istruzione, la sanità, la ricerca (ospedali, università, parchi tecnologici, ecc.) addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani e impianti sportivi e ricreativi.



Art.100 - Aree speciali. Prescrizioni. Nelle aree speciali di cui all'art. 99 è fatto divieto di ampliamenti o di realizzazione di nuovi insediamenti, in mancanza di uno studio sulla verifica dei carichi ambientali.

Art.101 - Aree speciali. Indirizzi. Nelle aree speciali di cui all'art. 99 le Autorità competenti si conformano ai seguenti indirizzi:

- a) migliorare gli insediamenti esistenti con piani all'incremento dei servizi, dei collegamenti ed riqualificazione urbanistica e architettonica degli orientati anche alla eventuale edifici nonché ambientale degli spazi aperti, in un'ottica di integrazione di questi insediamenti nel paesaggio;
- b) incentivare il recupero di edifici periferici in disuso e la riqualificazione di aree periferiche e/o abbandonate attraverso progetti di nuove infrastrutture, nell'ottica di un decentramento dei servizi di istruzione superiore e di quelli sportivi;
- c) privilegiare la realizzazione di strutture di basso impatto sia sulle risorse ambientali (consumi idrici, energetici, ecc.) che sul paesaggio.

Tra gli indirizzi progettuali dell'Ambito 1, quelli che presentano attinenze significative con il comparto individuato dal Progetto Guida sono: "riqualificazione urbana del lungomare Sant'Elia e del quartiere residenziale per ricreare un nuovo rapporto fra la città e il mare" e "riqualificazione delle periferie urbane nelle quali può essere attivata una politica di rilancio dello spazio collettivo, di costruzione delle reti dei collegamenti pubblici, di individuazione e recupero dei nuclei costruiti di qualità".

## 2. CRITICITÀ E POTENZIALITÀ DELL'AMBITO DI INTERESSE

Il nuovo stadio si inserisce dunque in questo contesto, che presenta criticità e potenzialità.

Alla scala territoriale, la sostanziale monofunzionalità abitativa del comparto, derivante dalla mancata realizzazione dei servizi di quartiere previsti in fase di progettazione, e le forti criticità riconducibili alla gestione della città pubblica, costituiscono un elemento di segregazione, nonché un significativo indicatore di vulnerabilità sociale e materiale.

Questa condizione è resa più complessa della morfologia territoriale e dal sistema della viabilità, con particolare riferimento alla via Salvatore Ferrara e all'area dei raccordi alla rete principale, che hanno contribuito a separare il rione popolare dallo stadio e dalla città, condizionando il suo sviluppo (TAV.1).

Alla scala residenziale i complessi di edilizia sovvenzionata, hanno caratteristiche differenti, legate alle diverse età e alle tipologie fortemente variate, in termini di soluzioni costruttive e di organizzazione spaziale e distributiva. Essi sono contraddistinti da alcuni fattori comuni di degrado, dovuti anche all'impostazione progettuale degli isolati, morfologicamente indifferenti ai tracciati e agli spazi esterni risultanti dalle volumetrie: il vuoto tra i blocchi è una superficie del tutto indistinta, che nel tempo è spesso divenuta occasione per occupazioni abusive, con problemi di sicurezza per gli abitanti.

Se da un lato, la presenza di componenti paesaggistico-ambientali naturali e quasi naturali localizzate nelle immediate vicinanze degli insediamenti è considerata un valore peculiare dell'Ambito in oggetto, per contro, tutte queste qualità, non sono state e non sono ancora sufficienti per



avviare una spontanea ed autonoma rigenerazione, essendo in tutta l'area completamente assenti spazi urbani pubblici che siano di riferimento alla collettività ma soprattutto che funzionino da centro di tutte quelle attività produttive, lavorative e di servizio che caratterizzano la vitalità e sostenibilità di un settore urbano.

Frutto di un'urbanistica che ha mostrato i suoi limiti, non tanto nelle soluzioni ma piuttosto nella mancata correzione delle criticità mostratesi nel tempo, Sant'Elia è ancora oggi una enorme zona dormitorio del tutto inattiva, che necessita di una concreta riformulazione del modello urbano e che ne ha definito la zonizzazione.

Come indicano i più recenti esempi e studi sulla rigenerazione urbana, la mixità funzionale e sociale può avvenire anche laddove esistano forti disparità economiche. Perché si creino queste condizioni è necessario gestire diversamente i grandi complessi periferici e permettere che da problema le periferie diventino una risorsa, in cui vanno messe a sistema con grande rigore, qualità dello sviluppo urbano ed economia degli investimenti e dove i luoghi della socialità e del lavoro divengano struttura portante ed organizzatrice delle operazioni di rigenerazione.

Perseguire la mixità funzionale significa progettare una città antizonaing, in un piano che contempla diversi livelli interdisciplinari, che incentiva le sinergie e trae benefici dai fenomeni che si generano sul territorio dovuti all'integrazione di attività differenti. Il progetto contemporaneo è composto da caratteristiche differenti, compresenti in percentuali variabili a seconda delle forze trainanti, mescolate in modi diversi, ma tutte con il medesimo obiettivo di creare una rete di relazioni dalla cui giusta proporzione risulta la qualità urbana.

### **3. LA PROPOSTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE, IN CONDIZIONI DI EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO DEL NUOVO STADIO DI CAGLIARI, AI SENSI DELL'ART.1 COMMA 304, DELLA LEGGE DI STABILITA' 2014 - VARIANTE 2018**

L'istanza elaborata dal Cagliari Calcio SpA, nell'ambito della proposta per l'affidamento della concessione per la realizzazione e gestione, in condizioni di equilibrio economico finanziario del nuovo Stadio di Cagliari, ai sensi dell'art.1 comma 304, della Legge di stabilità 2014, quale aggiornamento dello studio di fattibilità. prefigura un impianto che si può descrivere attraverso alcuni stralci della relazione riportati di seguito.

L'attuale Stadio Sant'Elia si estende su una superficie di circa 74.500 m<sup>2</sup>. Il club intende demolire l'intero impianto per sviluppare uno stadio nuovo e moderno della capienza di 25.200 spettatori, con possibilità di espansione a 30.000, che necessiterà di un'area di circa 35.000 m<sup>2</sup>. Lo stadio avrà una altezza massima 28.55 m, nel rispetto degli indici di edificabilità previsti dal PUC. (..) Tale area eserciterà un'attrattiva anche grazie alla vicinanza al centro della città di Cagliari e al mare. Lo stadio comprenderà, tra le varie funzioni, fanshops, un museo dedicato al Cagliari Calcio, le biglietterie. Inoltre oltre il perimetro dello Stadio, secondo le normative sportive e di sicurezza vigenti, si avranno ulteriori funzioni, una destinata in futuro a ricettivo/direzionale, e che prevede al piano superiore un ristorante con terrazza coperta panoramica con duplice vista sul

campo da gioco e sul mare e l'altra complementare/commerciale, entrambe accessibili indipendentemente anche nei giorni del non-match day. Queste funzioni sono tra loro congiunte dalla presenza di un landscape che ha la volontà di unire questo "pezzo di città" alla vocazione naturalistica del luogo. Per quanto riguarda la superficie commerciale utile (GLA), questa è pari a 14.741,20 mq ed è pensata all'interno di un edificio con sviluppo esterno allo stadio, la cui copertura verde sarà destinata a parco urbano attrezzato con aree gioco/sport pubbliche; la struttura ricettiva/direzionale, che funzionerà in maniera autonoma, avrà una pari a 8.000 mq ca che verranno realizzati al rustico, riservandosi il proponente di procedere al completamento della nuova struttura in un secondo momento. Intorno allo stadio un'area di 85.500 mq di parcheggi.

Nella relazione si legge ancora: (..) **lo Stadio Sant'Elia è una struttura indipendente, facilmente accessibile e con grande disponibilità di parcheggio nell'area circostante.**



FIG.5 Il nuovo stadio del Cagliari Calcio - variante 2018

### 3.1 I PARERI DELLA SECONDA CONFERENZA DI SERVIZI

Si riporta un estratto della seconda **conferenza di servizi** (7/02/2019) che si è chiusa con esito favorevole, anche se subordinato ad alcune osservazioni e prescrizioni avanzate dagli enti preposti, che hanno posto l'attenzione sulla necessità di maggiore chiarezza o modifiche su determinati aspetti strategici o progettuali (sistema della mobilità, aspetti paesaggistici, tutela delle preesistenze), come sintetizzato di seguito.



La dott.ssa Maura Picciau, Soprintendente, rileva che in relazione alla valenza e alla scarsa attrattività del retro del centro commerciale (alto circa 12/14 metri e largo 30/40), che prospetta su uno snodo di Cagliari socialmente molto complicato dove si auspica che questa nuova opera andrà a sanare una cicatrice storica del vissuto di questa città. La dott.ssa aggiunge che "Bisogna far sì che questa opera abbia una connessione con i lavori che la città di Cagliari sta facendo nelle aree limitrofe, vedi parco degli anelli, per recuperare un'area che risultava avulsa dalla città e dal vissuto in una parte, quella del borgo dei pescatori peculiare e poi un'altra parte degli anni ottanta - novanta assurda". Questa nuova opera dovrà essere cerniera urbana. C'è inoltre da lavorare sull'aspetto alberghiero che non è molto chiaro.

L'ing. Giovanni Spanedda, del Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza province di Cagliari – Carbonia – Iglesias, Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica della RAS non rileva particolari obiezioni ma sottolinea l'interesse per la ricucitura e la connessione del territorio tra la città, il quartiere Sant'Elia e il giardino pensile.

L'ing. Salvatore Farci, Dirigente del Servizio Urbanistica e Pianificazione Strategica del Comune di Cagliari richiama alcuni aspetti importanti del precedente pronunciamento del Consiglio del 6 aprile 2016, che fanno riferimento alla **necessità di redigere "un progetto definitivo dello stadio e delle aree circostanti** coerente con i valori paesaggistici e ambientali del contesto", alla necessità di "dimostrare in modo circostanziato il rispetto del fabbisogno di parcheggi previsto dalle norme vigenti" e poi allo "studio trasportistico dettagliato" che si ricollega agli aspetti delle aree di sosta nel senso di un sistema che deve **funzionare sotto l'aspetto sia della mobilità e dell'accessibilità sia delle aree di sosta**. Il dirigente ritiene che possa essere espresso parere favorevole sulla possibilità di realizzare l'impianto a condizione che, nello sviluppo progettuale siano risolte le seguenti criticità:

- **le parti dell'impianto destinate al centro commerciale, all'albergo e al centro direzionale siano verificate cercando di soddisfare maggiormente le esigenze di sviluppare maggiormente le relazioni con il contorno, in particolare con i quartieri di Sant'Elia e di San Bartolomeo, incoerenza con il progetto guida che deve essere approvato dal consiglio Comunale;** A riguardo si esprimono perplessità sulla forma e caratterizzazione del centro commerciale e sulla accessibilità e fruibilità del tetto verde il cosiddetto "giardino della Riconciliazione", sicuramente utile a mitigare l'impatto dell'intervento ma isolato rispetto ai flussi pedonali e alle potenziali percorrenze verso lo stadio e le aree contermini;
- l'analisi e la verifica delle aree per la sosta, necessarie a soddisfare il fabbisogno di parcheggi, sia oggetto di maggiore approfondimento, in particolare per lo scenario più gravoso del match day, considerato anche le quote di utilizzo per altre funzioni delle aree di sosta prese in considerazione nella definizione della offerta attuale, compresa l'eventuale identificazione di soluzioni progettuali che potrebbero rendersi necessarie per risolvere criticità che dovessero presentarsi per la contestuale frequentazione del contesto urbano più ampio di riferimento, interessato nel breve e medio termine da importanti interventi di valorizzazione del lungomare e delle aree contermini;



- sia effettuata un'analisi percettiva accurata delle nuove volumetrie e degli impatti determinati dell'intero impianto in relazione all'insediamento esistente e ai caratteri morfologici e naturalistici presenti nell'intorno, finalizzata a dimostrare la migliore compatibilità e sostenibilità dell'intervento;
- in particolare siano prese in considerazione tutte le viste più significative dagli spazi pubblici circostanti e dal mare; questa verifica è già stata fatta in parte ma deve diventare strumento per le verifiche successive nello sviluppo progettuale;
- riguardo ai materiali si ritiene che la scelta relativa al rivestimento delle parti piene debba essere oggetto di precise verifiche, considerando anche altre possibili alternative; la soluzione progettuale definitiva dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica e paesaggistica in relazione all'oggetto architettonico complessivo, dovrà garantire un'adeguata resistenza al tempo, agli agenti atmosferici, nonché un'attività di gestione e manutenzione agevole ed economica. e consulti in itinere.

### 3.2 CRITICITÀ DELLA PROPOSTA DELLA SOCIETÀ CAGLIARI CALCIO - SINTESI

Lo spazio complementare all'impianto sportivo viene interpretato dal Cagliari Calcio come una grande struttura tendenzialmente monoblocco, introversa, che non cerca relazioni con il contesto, dando le spalle a San Bartolomeo e negando il rione Sant'Elia, privando in questo modo la comunità di luoghi vitali e socializzanti. Distanza aumentata dall'enorme spazio vuoto dei parcheggi e dalle strade dimensionate per assorbire un grande carico di traffico (TAV. 3).

Si consideri inoltre che le strutture commerciali di grandi dimensioni sono sempre meno compatibili con la vita urbana. Negli Stati Uniti *shopping malls*, *big box stores* e *strip malls*, un tempo centrali nelle logiche del consumo delle metropoli americane, sono interessate, da oltre due decenni, da importanti fenomeni di fallimento e dismissione. L'avanzare del fenomeno del *de-malling*, è indice non solo di un'economia in crisi, ma anche di una città alla ricerca di nuovi modelli, tendenzialmente *antizoning* e policentrici, capaci di includere spazi commerciali, residenze, zone pubbliche, uffici, edifici culturali e strutture civiche, zone dedicate al divertimento e lo svago (*mixed-use town center or urban district*)

Il grande centro commerciale come concepito, inoltre, assorbe tutte le funzioni e i tempi che non sono propri dell'abitare, determinando una banalizzazione della dimensione collettiva del vivere e una sua riduzione ad una somma di funzioni separate.

La TAV. 3 (fig. 1) dimostra la specificità delle dinamiche urbane in atto e, supportata dalle già citate precedenti ricerche e progettazioni, prefigura come, nella prospettiva di una non integrazione delle parti, la presenza di un nuovo stadio e del centro commerciale possano incrementare ancor di più la componente centripeta dell'attuale sistema infrastrutturale, asservendo una gigantesca area di suolo pubblico, di dimensioni molto più grandi del necessario, ad un uso esclusivo e dello stadio e del centro commerciale.

In conclusione si ritiene che tale modello possa escludere una parte di città da un sistema di relazioni urbane alternative e differenziate, decretandone così lo statuto di "periferia per sempre",



con dei costi sociali altissimi che solo apparentemente sembrerebbero relegati a quella parte di città.

## 5. IL PROGETTO GUIDA. INDIRIZZI

La progettazione si configura quindi a partire dalla costruzione del nuovo stadio inteso quale nuovo, importante e dinamico fattore urbano e dalla necessità di connettere e riqualificare parti di città rimaste isolate, trasformando le vaste aree di suolo pubblico oggi residuali in spazi pubblici urbani qualificati e strutturati ad uso della collettività.

Nel quadro della riconfigurazione necessaria prevista, per raggiungere questi obiettivi sono stati individuati diversi elementi alla grande scala che costituiscono al contempo fattori di criticità e di potenzialità sui quali lavorare:

1. il grande vuoto del parcheggio che attualmente ospita lo stadio provvisorio, che costituisce una area di separazione di 50.000 mq.;
2. il canale di san Bartolomeo come parte di un infrastruttura (via d'acqua) da valorizzare con specifiche operazioni di cui è già prevista la riqualificazione, alla scala metropolitana;
3. le infrastrutture stradali e in particolare - la via Ferrara, tracciata come un asse di separazione autostradale, che ha generato un intorno fortemente residuale, difficilmente adattabile ad una morfologia urbana. Tutto il sistema infrastrutturale all'intorno dell'area ( asse mediano, il sistema canale e l'area dei raccordi alla rete principale) si presenta comunque oggi più come barriera che come elemento di continuità urbana.

L'idea di base del Progetto Guida è quella di utilizzare le destinazioni d'uso complementari all'impianto sportivo - necessarie ai fini della sostenibilità finanziaria dell'intervento - unitamente ad una nuova maglia viaria e a nuove funzioni collettive, quali elementi capaci di tenere insieme i diversi ambiti funzionali.

Le volumetrie oggi previste all'interno dello stadio, sfilate dall'infrastruttura sportiva, saranno distribuite nello spazio per riconnettere quest'ultimo ai rioni di San Bartolomeo, Sant'Elia e al nuovo parco degli Anelli, da un lato, e al canale di san Bartolomeo e alla città consolidata, dall'altro.

Il Progetto Guida è strutturato pertanto da un forte disegno di spazi pubblici principali connessi fra loro, che riorganizzano l'intero comparto, orientati principalmente in senso nord sud come diversi canali di permeabilità, atti a saldare le diverse zone urbanizzate. Gli elementi di connessione principali sono quattro:

- a) un lungo asse verde attrezzato che aggancia il complesso Del Favero e arriva fino al canale, percorrendo tutta l'area e trasformandosi in galleria interna allo stesso centro commerciale;
- b) un asse parallelo ad Est costituito dalla sequenza piazza Sant'Elia/nuovo parcheggio/via R. Carta Raspi;
- c) la sequenza di spazi aperti/parcheggio fra le Lame, ecomuseo e San Bartolomeo ad est;



d) ad Ovest un terzo canale, costituito dalla strada che attraversa le piazze davanti allo stadio e confluisce nella via Rockefeller.

Nella planimetria generale un tessuto urbano continuo di funzioni miste riesce ad assorbire la presenza dello stadio e del centro commerciale come parti di un insieme armonioso: il quartiere di San Bartolomeo si connette allo stadio attraverso una piazza che, partendo dall'asse già definito dall'impianto di S. Bartolomeo, scomponde e attraversa il centro commerciale. Proprio l'operazione di distacco e spaccettamento del centro commerciale fa divenire lo stadio un'opportunità per connettere la periferia alla città.

In questo senso elemento fondamentale del nuovo assetto è lo spostamento di un tratto della via Ferrara, di cui era già previsto l'abbassamento a quota del quartiere S. Elia e il ridimensionamento della sua sezione, che si flette per disegnare nuovi lotti di morfologia regolare che permettono di riqualificare i vuoti che oggi non permettono l'integrazione di una delle più belle zone della città. Qui una modesta volumetria consentita dagli indici già previsti dal PUC, permette la realizzazione di servizi e nuove attività terziarie e turistico-ricettive.

Le opportunità generate dalle scelte illustrate si possono ricondurre a cinque prospettive d'azione per la progettazione:

- 1) superamento dei limiti della monofunzionalità attraverso l'integrazione del commercio e dei servizi con altre importanti funzioni urbane, territoriali e ambientali;
- 2) integrazione del nuovo stadio con il contesto territoriale e sociale;
- 3) introduzione di servizi nei quartieri che oggi ne sono privi, al pari dei rioni centrali, in una ottica di città policentrica;
- 4) limitare l'impatto ambientale dei luoghi del commercio, ridimensionando i grandi vuoti delle aree a parcheggio, distribuendole sul territorio e migliorando l'efficienza energetica degli edifici;
- 5) migliorare l'accessibilità, riducendo la dipendenza dal trasporto veicolare, rendendo l'attività commerciale e gli spazi pubblici intorno allo stadio accessibili anche per potenziali pedoni e ciclisti (favorendo così anche forme di controllo sociale e migliorando la sicurezza complessiva dell'area).

## 6. LE UNITÀ MINIME FUNZIONALI

Di seguito si declinano gli obiettivi di progetto da raggiungere nell'ambito delle diverse unità minime funzionali opportunamente descritte nella TAV. 5.

Le unità minime funzionali di seguito elencate e descritte individuano ambiti territoriali circoscritti rispetto alla sistemazione complessiva definita dal Piano Guida (che costituisce la cornice generale di un programma di sviluppo unitario), con obiettivi specifici, che possono dunque essere sviluppati/progettati in maniera autonoma ma che devono essere attuati in piena rispondenza al piano.



All'interno di una gestione amministrativa delle diverse unità minime funzionali, che deve rispondere alla necessaria flessibilità di dinamiche economiche ed urbane non ancora consolidate, ma con il preciso intento di non rinunciare agli obiettivi di qualità che il Piano deve garantire, sono istituite delle **unità urbane strutturanti o invariati progettuale** (TAV. 3, strategie per la rigenerazione), che sono aree di sovrapposizione o di forte influenza tra le unità minime. Le unità urbane strutturanti sono pensate come solide figure urbane, capaci di generare la ricucitura, che pur rifacendosi ai tipi di spazi della città storica, sappia esprimere adeguatamente la contemporaneità. Esse sono: il Canale verde (4), la via Ferrara (12) e le Piazze (2, 8, 9) e, in modo generalizzato, i viali alberati. Appare evidente che ciascun'unità interessata al passaggio del Canale o della via Ferrara o di una delle Piazze dovrà trovare la propria coerenza nella relazione con gli elementi invariati, che verranno ulteriormente definiti nelle Norme di Coordinamento generale del Piano.

A titolo esemplificativo: l'insieme costituito dalla piazza Sant'Elia, dal portico e dalla vegetazione, è l'invariante progettuale di continuità destinata a definire e influire anche nei caratteri delle limitrofe unità ( u.f 3 / P3 / 12 ). La continuità e l'armonizzazione negli elementi architettonici e nel carattere degli spazi aperti/pubblici si definisce sempre a partire prioritariamente dagli spazi pubblici principali. Nelle diverse unità che sono soggette a queste sovrapposizioni o adiacenze, è fatto pertanto obbligo di coordinamento delle scelte progettuali (materiali, serramenti, colori, arredo urbano, essenze arboree, etc), in modo da costituire coerentemente le unità urbane strutturanti il piano guida.

Resta inteso che tutti gli interventi dovranno essere ispirati a principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

#### **Le unità minime funzionali:**

##### **Lo stadio S.Elia e le nuove funzioni**

1. Lo stadio e la sua piazza
2. La nuova piazza san Bartolomeo e il parco commerciale
3. La zona uffici e servizi generali
4. Il canale verde e la galleria
5. Servizi per la valorizzazione turistica
6. Servizi per la valorizzazione della via d'acqua/ristorazione/residenzialità turistica
7. La scuola calcio Gigi Riva

##### **Le Connessioni con il quartiere S. Elia e il Parco degli Anelli**

##### **Le nuove centralità**

8. La Piazza Sant' Elia e la biblioteca
9. La nuova piazza delle Lame e l'ecomuseo

##### **Il riordino delle pertinenze degli edifici ERP realizzati da AREA**

10. I complessi Del Favero e degli Anelli



## 11. Il complesso delle Lame

### **Le nuove infrastrutture**

12. La nuova via S. Ferrara

13. Il ponte Rockefeller

P1 Parcheggio Cuore

P2 Parcheggio Stadio

P3 Parcheggio Parco Commerciale

P4 Parcheggio Parco Commerciale

P5 Parcheggio Parco Commerciale

P6 Parcheggio Centro Commerciale (in Struttura)

P7 Parcheggio Stadio

P8 Parcheggio Stadio

## **Lo stadio S.Elia e le nuove funzioni**

### **1. Il nuovo stadio e la sua piazza**

#### Obiettivi

- 1) l'intervento dovrà essere caratterizzato da una elevata qualità architettonica e realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti;
- 2) l'impianto dovrà rapportarsi con la città sviluppando i caratteri tipici di una grande infrastruttura sportiva in cui la dimensione e l'impatto volumetrico di un edificio chiuso e massiccio venga attenuata dalla percezione esterna di tutti gli elementi che di fatto non costituiscono cubatura (gradinate/struttura/circolazione). In generale l'immagine dello stadio non dovrà essere assimilabile a quella di un grande palazzo/blocco;
- 3) l'impianto dovrà essere caratterizzato da altezze compatibili con l'intorno, e dovrà essere in linea con le indicazioni sviluppate in sede di conferenza dei servizi per quanto riguarda la durabilità dei materiali, la accessibilità pubblica e la sicurezza dei percorsi (vedi pag. 16) ;
- 4) Il nuovo stadio dovrà rispondere ai principi della massima efficienza energetica e di eco sostenibilità, utilizzando tecnologie di smart building e che mirino a un edificio NZEB;
- 5) anche gli spazi esterni, all'intorno dell'edificio stadio dovranno essere di elevata qualità architettonica sia per quanto riguarda i materiali che la loro durabilità; per quanto riguarda inoltre recinzioni e tornelli, il loro utilizzo dovrà essere limitato il più possibile alle aree strettamente necessarie ed essi non dovranno costituire impedimento alla fruizione dello spazio aperto, che non dovrà essere in nessun caso percepito come luogo segregato;
- 6) l'area esterna fra la piazza dello stadio e la nuova piazza San Bartolomeo (e di conseguenza il quartiere ad eccezione della via Raimondo Carta Raspi e le sue immissioni ) potrà essere completamente pedonalizzata durante gli importanti eventi calcistici, quando l'utilizzo del nuovo ponte da via Rockefeller sarà controllato;



7) le grandi aree di parcheggio dovranno essere limitate al “parcheggio Cuore” (P1) e gli altri spazi per la sosta saranno localizzati nelle aree limitrofe (P2, P7, P8). Durante i D-day saranno predisposte le navette per raggiungere altre aree di sosta distribuite nella città, come previsto dal progetto preliminare;

8) Si dovrà tener conto delle caratteristiche previste dalle Norme di Coordinamento degli spazi pubblici.

## **2. La nuova piazza S. Bartolomeo e il parco commerciale**

### Obiettivi

1) La piazza dovrà costituire un luogo pubblico di elevato valore simbolico essendo sia l'accesso privilegiato allo stadio che il cuore dell'intero comparto e pertanto dovrà essere posta particolare cura nella scelta dei materiali e dell'arredo urbano, nonché dei prospetti, delle aperture e delle insegne che la caratterizzeranno, che dovranno essere improntate alla massima sobrietà;

2) la nuova piazza, dovrà accogliere e convogliare i flussi provenienti dalla metropolitana di superficie (dalle nuove fermate “Arena” e “Sant’Elia”), dai parcheggi localizzati nelle aree limitrofe e dai quartieri, per indirizzarli lungo i nuovi assi Stadio-San Bartolomeo e/o verso il “canale verde” o, ancora, per accoglierli all'interno del parco commerciale;

3) le nuove volumetrie e funzioni dovranno essere in grado di qualificare lo spazio pubblico, aprendosi sia verso la piazza principale che verso le strade secondarie, in modo da orientare la permeabilità del tessuto urbano/creare la continuità visiva, fisica e di percorrenza, e incentivare l'uso pedonale di tutta l'area;

4) Si dovrà tener conto delle caratteristiche previste dal progetto Canale Verde – Galleria e delle Norme di Coordinamento degli spazi pubblici;

5) i parcheggi per la parte commerciale dovranno essere previsti prevalentemente in struttura (sulla copertura/basamento dell'edificio) con opportune mitigazioni (P6) e nelle immediate vicinanze del comparto (P3, P4, P5).

I volumi saranno dimensionati a proposito dell'equilibrio economico-finanziario del Cagliari Calcio nel rispetto delle caratteristiche generali espresse dal PG, i rapporti e le proporzioni e i massimali saranno quelli stabiliti dalla norma.

## **3. La zona uffici e servizi generali**

### Obiettivi

1) le aree edificabili denominate 3 saranno destinate ad un “programma sperimentale occupazionale” con unità immobiliari corrispondenti a nuove attività lavorative, spazi di formazione e altre funzioni legate alla auto-imprenditorialità, secondo il fabbisogno che verrà rilevato. Per rendere sostenibili le attività saranno stipulati adeguati accordi con la Regione Sardegna e il Servizio Politiche Sociali del Comune di Cagliari;

2) il progetto dovrà garantire la migliore qualità delle architetture e degli spazi pubblici;

3) dovrà essere posta particolare cura nella caratterizzazione e leggibilità dei rapporti tra i pieni e i vuoti, fronti degli isolati e spazi pubblici, spazi esterni e spazi di pertinenza dei volumi, spazio



pubblico e privato, attraverso la ricerca di un dialogo tra gli elementi costitutivi del nuovo isolato, la strada e il complesso Del Favero;

4) secondo la logica insediativa illustrata, e dovrà essere garantita la continuità nelle percorrenze ciclabili e pedonali, con particolare riferimento alle relazioni con il Canale Verde (4);

5) Si dovrà tener conto delle caratteristiche previste dal progetto Piazza Sant'Elia (8), della via Ferrara (12) e delle Norme di Coordinamento degli spazi pubblici.

#### **4. Il Canale verde e la Galleria**

##### Obiettivi

1) il Canale Verde (4) è una delle unità strutturanti dell'intero comparto, che fa da connettivo tra le unità minime di intervento: un "tirante" che viene teso fra nord e sud, fra il canale e il Parco degli Anelli, e che copre una distanza di circa 700 metri declinando il progetto dalla scala della città a quella architettonica, mettendo in relazione il nuovo insediamento a bassa densità, il parco commerciale (dove si fa galleria) e i nuovi isolati, fino ad arrivare al blocco 4 del complesso Del Favero, dove aggancia l'asilo e tutto il Parco, consolidando così la permeabilità generale di tutto il comparto;

2) sarà necessario un disegno di paesaggio unitario, considerando il canale come un frammento di natura che irrompe nel nuovo tessuto urbano. Tale disegno dovrà comprendere uno studio approfondito della vegetazione e degli interventi previsti, tendo conto dei caratteri specifici del paesaggio locale;

3) la galleria dovrà ospitare al suo interno elementi di continuità vegetazionale e dovrà far parte dello stesso progetto di paesaggio.

Gli interventi sulle unità minime denominate 2, 3, 11 dovranno rapportarsi con questo elemento, da considerarsi quale invariante per i diversi progetti.

Il progetto delle **invarianti** sarà delegato ad una fattibilità tecnica ed economica di iniziativa pubblica.

#### **5. I servizi per la valorizzazione turistica**

##### Obiettivi

1) i nuovi volumi dovranno fornire servizi alla residenza e/o promuovere attività funzionali alla valorizzazione turistica del più ampio comparto che ricomprende il lungomare di Sant'Elia;

2) il nuovo isolato, in posizione privilegiata rispetto alla linea di costa, costituisce un elemento strategico per ricucire ambiti complessi e di natura differente, quali la grande infrastruttura sportiva (1), i nuovi servizi (3) e gli alloggi sociali (7). Esso dovrà essere accessibile e quindi partecipe dello spazio urbano, inteso come valore collettivo;

3) la composizione dei volumi, inoltre dovrà mediare tra il tessuto urbano preesistente e il nuovo intervento. Il volume principale dovrà tener conto degli allineamenti con gli edifici del Favero utilizzando la situazione di "porta urbana" costituita dalla posizione specifica del lotto, e dovrà rinforzare perciò gli elementi di qualità urbana del nuovo piano guida.



## **6. I servizi per la valorizzazione della via d'acqua/ristorazione/ residenziali turistica**

### Obiettivi

- 1) recupero ambientale e paesaggistico della via d'acqua legata al sistema Molentargius-Saline;
- 2) ripristino della navigabilità del corridoio quale sistema alternativo di mobilità leggera e accesso al Parco regionale;
- 3) recupero degli argini e realizzazione di servizi leggeri per l'accesso e la fruizione della nuova area e del Parco e per promuovere forme di turismo responsabile e sport remieri quali canoa e canottaggio;
- 4) il progetto dovrà garantire la migliore qualità delle architetture e degli spazi aperti; le tipologie insediate dovranno tener conto di un'occupazione di suolo dalla proporzione quasi paritaria fra vuoti e pieni, e di una particolare cura nella scelta dei materiali e delle tecniche costruttiva nonché delle specie vegetali insediate;
- 5) In particolare si dovrà tener conto delle caratteristiche previste dal progetto Canale Verde – Galleria.

Il progetto sarà delegato ad una fattibilità tecnica ed economica di iniziativa pubblica. L'attuazione dell'intervento avverrà attraverso permessi di costruire convenzionati o progettazioni esecutive di iniziativa pubblica o privata.

## **7. Scuola calcio Gigi Riva**

### Obiettivi

- 1) il polo sportivo polivalente che verrà realizzato nel lotto di proprietà della Regione tra via Carta Raspi, via Vespucci e via San Bartolomeo dovrà costituire elemento di riqualificazione e valorizzazione, anche sociale, dei quartieri S. Bartolomeo e di S. Elia e dovrà integrarsi con il presente Progetto Guida. In particolare dovranno essere curate/risolte le relazioni con il contiguo rione di S. Bartolomeo, affinché l'area occupata dalla scuola e la sua sistemazione complessiva si avvicini ad un'idea di "parco di quartiere", aperto alla comunità;
- 2) particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione delle recinzioni dei campi sportivi e dell'area: il loro utilizzo dovrà essere limitato il più possibile alle aree strettamente necessarie ed essi non dovranno costituire impedimento alla fruizione dello spazio aperto, che non dovrà essere in nessun caso percepito come luogo segregato.

L'intervento è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato con i parametri previsti nel PUC vigente.

## **Le connessioni con il quartiere S. Elia e il Parco degli Anelli**

### Obiettivi generali

- 1) realizzare opportune connessioni tra l'area del nuovo stadio/centro commerciale, il nuovo borgo S. Elia e il parco degli Anelli anche conferendo nuova permeabilità ai complessi edilizi;
- 2) qualificare i nuovi accessi al quartiere e al Parco degli Anelli attraverso opportuni varchi ricavati nei piani terra liberati degli edifici denominati Del Favero e Anelli e utilizzando lo spazio tra la Lama Gaiazzo e l'edificio su piazza De Muro (6), in corrispondenza dell'attuale accesso al quartie-



re dall'asse mediano di scorrimento. All'interno di quest'ultimo ambito dovrà trovare spazio un edificio pubblico con funzione culturale/educativa/museale;

3) qualificare lo spazio tra gli edifici denominati Lama Gaiazzo e Bodano con un nuovo edificio pubblico (8);

4) razionalizzare gli spazi di pertinenza dei complessi edilizi, assecondando le vocazioni rilevate, preservando le situazioni esistenti con forti ricadute sociali e definendo puntualmente gli usi. Gli interventi dovranno realizzare una rete viaria capillare essenziale per favorire i flussi di movimento che producono vitalità, sorveglianza spontanea e dunque maggiore sicurezza e collegare adeguatamente gli spazi a verde, le aree per il gioco e lo sport e quelle per servizi, prevedendo per quanto possibile camminamenti pedonali protetti per le categorie deboli quali i bambini e gli anziani;

5) si dovrà verificare la possibilità di insediare nei piani pilotis e nei piani piastra degli edifici attrezzature di uso collettivo, portierati sociali o altre attività di innovazione sociale rivolte soprattutto agli abitanti del rione e tali da elevare la qualità ambientale generale (la programmazione dei servizi dovrà essere coerente con i bisogni espressi dagli abitanti e con quelli latenti);

6) si dovrà realizzare una strada-Parco in corrispondenza della via Utzeri, nel tratto antistante il fronte degli Anelli prospiciente l'area Parco, sul quale operare una riduzione della carreggiata stradale e realizzare un ampio marciapiede;

7) si dovranno evitare grandi aree a parcheggio e i parcheggi chiusi nelle aree di pertinenza degli alloggi e privilegiare la localizzazione degli stalli negli spazi meno rilevanti ai fini della riqualificazione. Le aree a parcheggio dovranno essere sufficienti a soddisfare la domanda attuale e quella derivante dalla realizzazione dei servizi da insediare.

I complessi edilizi denominati Del Favero, Anelli, Lama e Anelli saranno oggetto di un progetto di fattibilità tecnico-economica.

Al fine di garantire coerenza con quanto definito dal presente progetto guida, si illustrano di seguito gli obiettivi specifici e gli indirizzi per la riqualificazione delle aree esterne ai complessi edilizi di proprietà di AREA (anche alla luce dell'AdP per l'attuazione degli interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere S.Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi - FASE I).

## **Le nuove centralità**

### **8. La Piazza Sant' Elia e la Biblioteca**

#### Obiettivi

1) la nuova piazza Sant'Elia tra il nuovo viale Ferrara, le vie Magellano e Schiavazzi, dovrà configurare il nuovo accesso al quartiere e al Parco degli Anelli. E' previsto che vengano trasformati gli attacchi a terra degli edifici Del Favero e delle Lama prospicienti la piazza, per garantirne un utilizzo pubblico, favorendo l'insediamento di servizi di vicinato utili alla rigenerazione dell'intero complesso e alla vitalità della piazza stessa. E' prevista a tal fine la realizzazione di un portico aderente all'edificio Del Favero, sul lato ovest e la possibilità di minime volumetrie aggiuntive



sul fronte delle Lame, sul lato est, per permettere una conformazione più dinamica dello spazio della piazza;

2) l'intervento complessivo, viene caratterizzato inoltre da un edificio pubblico a funzione culturale, provvisoriamente definito nella funzione come nuova biblioteca - mediateca, quale importante cerniera fra isolati, che dovrà garantire la continuità degli attraversamenti con la zona dei servizi e dei parcheggi e restituire qualità urbana allo spazio aperto fra la Lama Gaiazzo e la via Magellano. In particolare il progetto della biblioteca dovrà garantire la migliore qualità architettonica e assumere la valenza simbolica di una nuova "porta" al quartiere;

3) nella ridefinizione dello spazio aperto, di cui si dovrà garantire la permeabilità, si dovranno prevedere opportune fasce di rispetto per le aree in prossimità degli alloggi, differenziando adeguatamente gli spazi propriamente pubblici e le nuove aree di sosta.

Il progetto delle **invarianti** sarà delegato ad una fattibilità tecnica ed economica di iniziativa pubblica.

## 9. La nuova piazza delle Lame e l'ecomuseo

### Obiettivi

1) realizzare un nuovo edificio pubblico, per il quale è proposta provvisoriamente la funzione di centro culturale - ecomuseo, quale generatore di una riorganizzazione degli spazi privati, semi-pubblici e pubblici, tra il quartiere di San Bartolomeo a nord e le due Lame in direzione est, anche assecondando (quando compatibili) le pratiche e i modi d'uso messi in atto dagli abitanti.

*"L'ecomuseo è una istituzione culturale che assicura in forma permanente, su un determinato territorio e con la partecipazione della popolazione, le funzioni di ricerca, conservazione, valorizzazione di un insieme di beni naturali e culturali, rappresentativi di un ambiente e dei modi di vita che lì si sono succeduti" [Carta degli ecomusei];*

2) il centro culturale/ecomuseo e lo spazio pubblico ad esso riferito, dovranno essere intesi quali luoghi moderni di incontro in cui sia possibile acquisire formazione culturale e professionale legata alla cura e alla tutela dell'ambiente, non solo a livello locale ma anche in relazione ad una conoscenza dei cambiamenti climatici globali in atto;

3) il centro potrà sviluppare e svolgere attività di promozione culturale, informativa e progettuale, favorendo l'evoluzione di una ospitalità turistica consapevole e di scambio fra le culture;

4) la nuova piazza delle Lame dovrà costituire uno slargo pubblico di importanza e scala minore rispetto agli altri due, ma di vitale importanza perché destinata a riqualificare l'odierno spazio indifferenziato del quartiere. La sua potenzialità di connessione con il rione di San Bartolomeo ne fa un importante nodo del progetto di rigenerazione.

Il progetto delle **invarianti** sarà delegato ad una fattibilità tecnica ed economica di iniziativa pubblica



## **Il riordino delle pertinenze degli edifici ERP realizzati da AREA**

### **10. I complessi Del Favero e Anelli**

#### Obiettivi

- 1) la riqualificazione e riordino delle aree esterne e gli interventi sui piani terra e sul livello degli ex piani piastra del Complesso Del Favero dovranno avvenire salvaguardando i valori architettonici degli edifici, il rapporto tra pieni e vuoti ed esaltando il ruolo sociale delle corti, anche attraverso la localizzazione nei piani pilotis di servizi e attività necessarie per i residenti, la sistemazione dei percorsi e un'adeguata illuminazione pubblica;
- 2) la nuova piazza S. Elia tra la via Schiavazzi e Utzeri (6), configura anche una nuova porta d'accesso al Parco degli Anelli. La permeabilità del blocco edilizio degli Anelli sarà garantita dalla riapertura del varco al piano terra che dovrà essere accompagnata dalla riqualificazione della fascia compresa tra i due Anelli, anche confermando le forme di appropriazione spontanea e di auto-gestione comunitaria degli spazi pubblici. Ulteriori varchi potranno essere ricavati al piano pilotis del complesso;

### **11. Il complesso delle Lame**

#### Obiettivi

- 1) la riqualificazione delle aree di pertinenza delle Lame dovrà partire dal riordino e dalla ridefinizione delle aree libere tra gli edifici, degli accessi alle unità immobiliari e degli ambiti prospicienti le due strade principali (via Schiavazzi e via Magellano), conferendo adeguata qualità agli spazi di uso pubblico e a quelli interni del piano pilotis e delle piastre e restituendo la possibilità di una fruizione sicura dei luoghi;
- 2) si dovranno evitare grandi aree a parcheggio e i parcheggi chiusi nelle aree di pertinenza degli alloggi e privilegiare la localizzazione degli stalli negli spazi meno rilevanti ai fini della riqualificazione. Le aree a parcheggio dovranno essere sufficienti a soddisfare la domanda attuale e quella derivante dalla realizzazione dei servizi da insediare.

I complessi edilizi denominati Del Favero, Anelli, Lame e Anelli saranno oggetto di un progetto di fattibilità tecnico-economica.

Al fine di garantire coerenza con quanto definito dal presente progetto guida, si illustrano di seguito gli obiettivi specifici e gli indirizzi per la riqualificazione delle aree esterne ai complessi edilizi di proprietà di AREA (anche alla luce dell'AdP per l'attuazione degli interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere S.Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi - FASE I).

## **Le nuove infrastrutture**

### **12. Il nuovo viale Salvatore Ferrara**

#### Obiettivi

- 1) abbassamento del tratto sopraelevato del viale Salvatore Ferrara, tra il quartiere Sant'Elia e le aree in trasformazione intorno allo stadio, per realizzare, una strada urbana che faciliti le relazioni tra gli ambiti;



- 2) definizione della nuova accessibilità al quartiere con una nuova maglia viaria;
- 3) nel ridisegno dell'arteria è importante l'operazione di indagine volta a usare nel migliore modo possibili le fasce adiacenti alle corsie affinché non diventino aree residuali e di margine.

La nuova configurazione della via S.Ferrara, oltre a rispondere alle attuali funzioni e a quelle previste sotto l'aspetto del traffico viario è concepita come un viale urbano che attraversa i comparti attualmente separati per ricucirli in un unico tessuto insediativo.

La carreggiata è ridotta da 6 corsie (20 metri) a 4, e portata alla quota dell'attuale accesso al rione S.Elia dovrà essere percorsa a velocità limitata per aumentare il livello di sicurezza per automobilisti, ciclisti e pedoni.

Le fasce che risultano dal declassamento dell'asse Ferrara vengono utilizzate per allocare zone di parcheggio, marciapiedi e piste ciclabili, in modo da promuovere una mobilità dolce in tutto il nuovo comparto.

### **13. I ponti pedonali e i nuovi accessi da via Rockefeller**

#### Obiettivi

1) collegare il nuovo tessuto e tutto il comparto con la città consolidata.

In riferimento ai due sovrappassi pedonali di via dello sport e del parcheggio CONI, si prevede la demolizione di quello più a ovest, ed il mantenimento in uso di quello servente al parcheggio in prossimità del recinto fieristico.

Per rispondere alle funzioni di collegamento del comparto con la città consolidata, un nuovo attraversamento leggero, carrabile e ciclopedonale (di sezione considerevolmente inferiore ai ponti della Vittoria e su via Ferrara) consentirà di superare il Canale di San Bartolomeo in corrispondenza della via Rockefeller. Il nuovo ponte non preclude alcuna delle relazioni della via Rockefeller con l'asse mediano, innestandosi laddove iniziano le recinzioni delle due delle proprietà che hanno internamente una propria viabilità aperta verso il medesimo asse.

La natura urbana della prima parte della via Rockefeller caratterizzata da portici e servizi di quartiere ben si adatta alla nuova connessione con la zona dello stadio. Il ponte potrà essere soggetto a limitazioni della circolazione carrabile durante il D - day.